

TE Vwgh Beschluss 2022/11/9 Ra 2020/11/0200

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.11.2022

Index

E000 EU- Recht allgemein

E1E

E3L E06100000

E3L E13300500

E6j

L67003 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Niederösterreich

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)

10/07 Verwaltungsgerichtshof

59/04 EU - EWR

Norm

B-VG Art133 Abs4

EURallg

GVG NÖ 1989 §1 Z2

GVG NÖ 1989 §3 Abs2 lit a

GVG NÖ 2007 §3 Z2

GVG NÖ 2007 §3 Z4

GVG NÖ 2007 §6 Abs1 Z1

GVG NÖ 2007 §6 Abs2 Z1

GVG NÖ 2007 §6 Abs2 Z4

GVG NÖ 2007 §8

VwGG §34 Abs1

12010E056 AEUV Art56

12010E057 AEUV Art57

32006L0123 Dienstleistungs-RL Art14 Z6

32006L0123 Dienstleistungs-RL Art2 Abs1

62001CJ0452 Ospelt VORAB

1. B-VG Art. 133 heute
2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013

6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. VwGG § 34 heute
2. VwGG § 34 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021
3. VwGG § 34 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 34 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
5. VwGG § 34 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 34 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 34 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997
8. VwGG § 34 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schick sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und MMag. Ginhör als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Vitecek, über die Revision der Stadt S, vertreten durch die bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH in 1220 Wien, ARES-Tower, Donau-City-Straße 11, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 8. September 2020, Zl. LVwG-AV-428/001-2017, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrsbehörde St. Pölten; mitbeteiligte Parteien: 1. E K in S und 2. M S in S), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die Revisionswerberin hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von € 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Mit Bescheid vom 17. März 2017 wies die belangte Behörde den Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages vom 7. August 2015 betreffend ein näher bezeichnetes, als „Grünland, Land- und Forstwirtschaft“ gewidmetes Grundstück mit einer Fläche von insgesamt 19.777 m² zu einem Kaufpreis von € 160.000,- (samt Besserungsvereinbarung für den Fall einer wertsteigernden Umwidmung bis 31. Dezember 2040), abgeschlossen zwischen MB als Verkäuferin und der Revisionswerberin als Käuferin, gemäß § 6 Abs. 1 Z 1 und § 6 Abs. 2 Z 2 des Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 2007 (NÖ GVG 2007) ab, weil zum einen das Grundstück durch den Kauf weder zum Zweck des Wohnbaus noch zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt werde, zum anderen die Revisionswerberin keine Landwirtin und zumindest ein Interessent vorhanden sei. Mit Bescheid vom 17. März 2017 wies die belangte Behörde den Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages vom 7. August 2015 betreffend ein näher bezeichnetes, als „Grünland, Land- und Forstwirtschaft“ gewidmetes Grundstück mit einer Fläche von insgesamt 19.777 m² zu einem Kaufpreis von € 160.000,- (samt Besserungsvereinbarung für den Fall einer wertsteigernden Umwidmung bis 31. Dezember 2040), abgeschlossen zwischen MB als Verkäuferin und der Revisionswerberin als Käuferin, gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins und Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 2, des Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 2007 (NÖ GVG 2007) ab, weil zum einen das Grundstück durch den Kauf weder zum Zweck des Wohnbaus noch zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt werde, zum anderen die Revisionswerberin keine Landwirtin und zumindest ein Interessent vorhanden sei.

2 Die dagegen erhobene Beschwerde der Revisionswerberin wurde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung mit dem angefochtenen Erkenntnis als unbegründet abgewiesen. Gleichzeitig wurde gemäß § 25a VwGG ausgesprochen, dass eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig sei. Die dagegen erhobene

Beschwerde der Revisionswerberin wurde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung mit dem angefochtenen Erkenntnis als unbegründet abgewiesen. Gleichzeitig wurde gemäß Paragraph 25 a, VwGG ausgesprochen, dass eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig sei.

3 Begründend führte das Verwaltungsgericht - soweit für das Revisionsverfahren relevant - zusammengefasst aus, im August 2015 sei für das durch Teilungsplan neu geschaffene kaufgegenständliche Grundstück ein Kaufpreis in Höhe von € 160.000,- vereinbart worden. Die Revisionswerberin habe sich zusätzlich im Sinne einer Besserungsvereinbarung verpflichtet, für den Fall einer auch nur einen Teil des Kaufgegenstandes betreffenden, bis längstens 31. Dezember 2040 erfolgenden wertsteigernden Umwidmung die Differenz zu dem im Umwidmungszeitpunkt gültigen Quadratmeterpreis binnen zwei Wochen ab Rechtskraft der Umwidmung an die Verkäuferin zu bezahlen, wobei diese Vereinbarung beiderseits auf die Rechtsnachfolger übergehe. Im Nachhang zum Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung habe die Revisionswerberin weiters ausgeführt, dass der Kauf des gegenständlichen Grundstücks unmittelbar im räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem von der Stadtplanung der Stadt S verfolgten öffentlichen Interesse an der Errichtung eines Hochwasserschutzes stehe, um den Landwirten, die in dem vom Projekt betroffenen Bereich Felder bewirtschafteten, geeignete Ersatzgrundstücke anbieten zu können. Hintergrund des hohen öffentlichen Interesses am Erwerb des Grundstücks sei die seit Jahrzehnten vorbereitete Entwicklung des Gewerbeparks X. Nachdem die belangte Behörde ein Kundmachungsverfahren nach § 11 Abs. 2 und Abs. 5 NÖ GVG 2007 veranlasst habe, hätten sowohl der Erst- als auch der Zweitmitbeteiligte jeweils eine Interessentenerklärung abgegeben und dabei jeweils verbindlich erklärt, die Liegenschaft um den ortsüblichen Preis von € 160.000,- erwerben zu wollen. In seiner schriftlichen Erklärung vom 27. August 2015 habe der Zweitmitbeteiligte auch ausgeführt, er sei in der Lage, die sonstigen ortsüblichen und für die Verkäuferin lebensnotwendigen Vertragsbedingungen zu gewährleisten. Zum Nachweis der Finanzierung habe er gemeinsam mit der Interessentenerklärung eine undatierte Bankerklärung abgegeben, in der bestätigt werde, dass die Finanzierung eines Grundkaufs bis zu einer Höhe von € 250.000,- durch das Kreditinstitut gesichert sei. In der öffentlich mündlichen Verhandlung vom 4. März 2020 sei eine bankseitige Finanzierungszusage vom 18. Februar 2020 in Höhe von € 160.000,- samt Bestätigung, dass auch die im Kaufvertrag vereinbarte „Besserungsklausel“ finanzierbar sei, abgegeben worden. Der Zweitmitbeteiligte führe einen landwirtschaftlichen Veredelungsbetrieb im Gesamtausmaß von 24,4457 ha, wovon ca. 11,2860 ha Eigenfläche und der Rest (ca. 13 ha) Pachtfläche seien. Auf den bewirtschafteten Ackerflächen würden auf ca. 19,6 ha Körnermais, Wintergerste und Luzerne und auf 4,8 ha Feldgemüse, nämlich Knoblauch, angebaut. Der Körnermais und die Wintergerste würden im eigenen Betrieb über die Schweinehaltung veredelt; der Zweitmitbeteiligte führe einen Schweinemastbetrieb mit über 230 Mastplätzen und 150 Ferkelplätzen. Abzüglich des Pachtzinses und der Sozialversicherungsbeiträge belaufe sich das landwirtschaftliche Einkommen des Zweitmitbeteiligten auf € 37.302,00, sein außerlandwirtschaftliches Einkommen betrage € 14.459,39. Begründend führte das Verwaltungsgericht - soweit für das Revisionsverfahren relevant - zusammengefasst aus, im August 2015 sei für das durch Teilungsplan neu geschaffene kaufgegenständliche Grundstück ein Kaufpreis in Höhe von € 160.000,- vereinbart worden. Die Revisionswerberin habe sich zusätzlich im Sinne einer Besserungsvereinbarung verpflichtet, für den Fall einer auch nur einen Teil des Kaufgegenstandes betreffenden, bis längstens 31. Dezember 2040 erfolgenden wertsteigernden Umwidmung die Differenz zu dem im Umwidmungszeitpunkt gültigen Quadratmeterpreis binnen zwei Wochen ab Rechtskraft der Umwidmung an die Verkäuferin zu bezahlen, wobei diese Vereinbarung beiderseits auf die Rechtsnachfolger übergehe. Im Nachhang zum Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung habe die Revisionswerberin weiters ausgeführt, dass der Kauf des gegenständlichen Grundstücks unmittelbar im räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem von der Stadtplanung der Stadt S verfolgten öffentlichen Interesse an der Errichtung eines Hochwasserschutzes stehe, um den Landwirten, die in dem vom Projekt betroffenen Bereich Felder bewirtschafteten, geeignete Ersatzgrundstücke anbieten zu können. Hintergrund des hohen öffentlichen Interesses am Erwerb des Grundstücks sei die seit Jahrzehnten vorbereitete Entwicklung des Gewerbeparks römisch zehn. Nachdem die belangte Behörde ein Kundmachungsverfahren nach Paragraph 11, Absatz 2, und Absatz 5, NÖ GVG 2007 veranlasst habe, hätten sowohl der Erst- als auch der Zweitmitbeteiligte jeweils eine Interessentenerklärung abgegeben und dabei jeweils verbindlich erklärt, die Liegenschaft um den ortsüblichen Preis von € 160.000,- erwerben zu wollen. In seiner schriftlichen Erklärung vom 27. August 2015 habe der Zweitmitbeteiligte auch ausgeführt, er sei in der Lage, die sonstigen ortsüblichen und für die Verkäuferin lebensnotwendigen Vertragsbedingungen zu gewährleisten. Zum Nachweis der Finanzierung habe er gemeinsam mit der Interessentenerklärung eine undatierte Bankerklärung abgegeben, in der bestätigt werde, dass die Finanzierung eines

Grundkaufs bis zu einer Höhe von € 250.000,-- durch das Kreditinstitut gesichert sei. In der öffentlich mündlichen Verhandlung vom 4. März 2020 sei eine bankseitige Finanzierungszusage vom 18. Februar 2020 in Höhe von € 160.000,-- samt Bestätigung, dass auch die im Kaufvertrag vereinbarte „Besserungsklausel“ finanzierbar sei, abgegeben worden. Der Zweitmitbeteiligte führe einen landwirtschaftlichen Veredelungsbetrieb im Gesamtausmaß von 24,4457 ha, wovon ca. 11,2860 ha Eigenfläche und der Rest (ca. 13 ha) Pachtfläche seien. Auf den bewirtschafteten Ackerflächen würden auf ca. 19,6 ha Körnermais, Wintergerste und Luzerne und auf 4,8 ha Feldgemüse, nämlich Knoblauch, angebaut. Der Körnermais und die Wintergerste würden im eigenen Betrieb über die Schweinehaltung veredelt; der Zweitmitbeteiligte führe einen Schweinemastbetrieb mit über 230 Mastplätzen und 150 Ferkelplätzen. Abzüglich des Pachtzinses und der Sozialversicherungsbeiträge belaufe sich das landwirtschaftliche Einkommen des Zweitmitbeteiligten auf € 37.302,00, sein außerlandwirtschaftliches Einkommen betrage € 14.459,39.

4 In rechtlicher Hinsicht führte das Verwaltungsgericht zu § 6 Abs. 1 Z 1 NÖ GVG 2007 aus, dass sich bereits aus dessen Wortlaut ergebe, dass jenes land- und forstwirtschaftliche Grundstück, für dessen Erwerb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich sei, dazu bestimmt sein müsse, entweder Zwecken des Wohnbaus oder der Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben zu dienen. Es reiche daher nicht aus, dass mit dem Erwerb des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks nur mittelbar ein Zweck verfolgt werde, der im öffentlichen Interesse gelegen sei. Durch den verfahrensgegenständlichen Erwerb solle nur vorsorglich ein Grundstück beschafft werden, um beim Erwerb der dem Hochwasserschutz und somit öffentlichen Interessen bzw. Aufgaben dienenden anderen Grundstücke die verfahrensgegenständliche Liegenschaft als Tauschfläche anbieten zu können. Damit diene Letztere jedoch nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher oder gemeinnütziger (oder kultureller) Aufgaben wie dem Hochwasserschutz, weshalb der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 Z 1 NÖ GVG 2007 mangels Vorliegens der Genehmigungsvoraussetzungen abzuweisen gewesen sei. In rechtlicher Hinsicht führte das Verwaltungsgericht zu Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ GVG 2007 aus, dass sich bereits aus dessen Wortlaut ergebe, dass jenes land- und forstwirtschaftliche Grundstück, für dessen Erwerb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich sei, dazu bestimmt sein müsse, entweder Zwecken des Wohnbaus oder der Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben zu dienen. Es reiche daher nicht aus, dass mit dem Erwerb des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks nur mittelbar ein Zweck verfolgt werde, der im öffentlichen Interesse gelegen sei. Durch den verfahrensgegenständlichen Erwerb solle nur vorsorglich ein Grundstück beschafft werden, um beim Erwerb der dem Hochwasserschutz und somit öffentlichen Interessen bzw. Aufgaben dienenden anderen Grundstücke die verfahrensgegenständliche Liegenschaft als Tauschfläche anbieten zu können. Damit diene Letztere jedoch nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher oder gemeinnütziger (oder kultureller) Aufgaben wie dem Hochwasserschutz, weshalb der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ GVG 2007 mangels Vorliegens der Genehmigungsvoraussetzungen abzuweisen gewesen sei.

Zu § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 führte das Verwaltungsgericht aus, nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes könne die Revisionswerberin als Gebietskörperschaft keine Landwirtin iSd. NÖ GVG 2007 sein. Dieser Umstand schließe den gegenständlichen Erwerb zwar nicht per se aus, jedoch sei ein Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch eine juristische Person dann ausgeschlossen, wenn im Kundmachungsverfahren ein Landwirt eine rechtsgültige Interessentenerklärung abgegeben habe. Nach § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 sei gleichzeitig mit der Anmeldung die Interessenteneigenschaft glaubhaft zu machen, und es seien insbesondere Angaben darüber zu machen, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für die Verkäuferin lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet werde. Im gegenständlichen Fall sei diese Glaubhaftmachung im Zeitpunkt der Abgabe der Interessentenerklärung des Zweitmitbeteiligten als gelungen anzusehen, da dieser sowohl Angaben zur Größe seines landwirtschaftlichen Betriebes und zur Höhe seines außerlandwirtschaftlichen Einkommens gemacht als auch eine ausreichend hohe Finanzierungszusage eines Bankinstitutes aus der Region vorgelegt habe. Mit seiner weiteren Erklärung, die sonstigen ortsüblichen und für die Verkäuferin lebensnotwendigen Vertragsbedingungen zu gewährleisten, habe er sich auch zur Erfüllung der Besserungsklausel verpflichtet. Das Einkommen des Zweitmitbeteiligten aus der Land- und Forstwirtschaft betrage ca. 72 % des Gesamteinkommens und liege somit deutlich über dem Mindestsatz von 25%. Im vorliegenden Fall komme somit der Versagungsgrund nach § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 zum Tragen, da die Revisionswerberin keine Landwirtin sei, während dem im Verfahren aufgetretenen Zweitmitbeteiligten die Landwirteeigenschaft zukomme. Zu Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, NÖ GVG 2007 führte das Verwaltungsgericht aus,

nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes könne die Revisionswerberin als Gebietskörperschaft keine Landwirtin iSd. NÖ GVG 2007 sein. Dieser Umstand schließe den gegenständlichen Erwerb zwar nicht per se aus, jedoch sei ein Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch eine juristische Person dann ausgeschlossen, wenn im Kundmachungsverfahren ein Landwirt eine rechtsgültige Interessentenerklärung abgegeben habe. Nach Paragraph 11, Absatz 6, NÖ GVG 2007 sei gleichzeitig mit der Anmeldung die Interessenteneigenschaft glaubhaft zu machen, und es seien insbesondere Angaben darüber zu machen, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für die Verkäuferin lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet werde. Im gegenständlichen Fall sei diese Glaubhaftmachung im Zeitpunkt der Abgabe der Interessentenerklärung des Zweitmitbeteiligten als gelungen anzusehen, da dieser sowohl Angaben zur Größe seines landwirtschaftlichen Betriebes und zur Höhe seines außerlandwirtschaftlichen Einkommens gemacht als auch eine ausreichend hohe Finanzierungszusage eines Bankinstitutes aus der Region vorgelegt habe. Mit seiner weiteren Erklärung, die sonstigen ortsüblichen und für die Verkäuferin lebensnotwendigen Vertragsbedingungen zu gewährleisten, habe er sich auch zur Erfüllung der Besserungsklausel verpflichtet. Das Einkommen des Zweitmitbeteiligten aus der Land- und Forstwirtschaft betrage ca. 72 % des Gesamteinkommens und liege somit deutlich über dem Mindestsatz von 25%. Im vorliegenden Fall komme somit der Versagungsgrund nach Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, NÖ GVG 2007 zum Tragen, da die Revisionswerberin keine Landwirtin sei, während dem im Verfahren aufgetretenen Zweitmitbeteiligten die Landwirteeigenschaft zukomme.

5 Dagegen richtet sich die vorliegende (außerordentliche) Revision, zu der die vor dem Verwaltungsgericht belangte Behörde sowie gemäß § 29 VwGG die Niederösterreichische Landesregierung jeweils eine Revisionsbeantwortung erstatteten. Kostenersatz wurde lediglich von der belangten Behörde beantragt. Dagegen richtet sich die vorliegende (außerordentliche) Revision, zu der die vor dem Verwaltungsgericht belangte Behörde sowie gemäß Paragraph 29, VwGG die Niederösterreichische Landesregierung jeweils eine Revisionsbeantwortung erstatteten. Kostenersatz wurde lediglich von der belangten Behörde beantragt.

6 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

7 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.

8 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof ausschließlich im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen (VwGH 27.4.2020, Ra 2019/11/0045, mwN). Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof ausschließlich im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen (VwGH 27.4.2020, Ra 2019/11/0045, mwN).

9 Einleitend macht die Revisionswerberin in der Zulässigkeitsbegründung geltend, es fehle hg. Rechtsprechung zur Frage, ob die Mitwirkung fachkundiger Laienrichter aus dem Kreis der Landwirtschaftskammerfunktionäre gegen die Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit bzw. Art. 14 Z 6 der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376/36 - Dienstleistungsrichtlinie) verstoße. Einleitend macht die Revisionswerberin in der Zulässigkeitsbegründung geltend, es fehle hg. Rechtsprechung

zur Frage, ob die Mitwirkung fachkundiger Laienrichter aus dem Kreis der Landwirtschaftskammerfunktionäre gegen die Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit bzw. Artikel 14, Ziffer 6, der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376/36 - Dienstleistungsrichtlinie) verstoße.

1 0 Wie der Verwaltungsgerichtshof schon in seinem Beschluss vom 17. März 2022, Ra 2019/11/0120, ausgeführt hat, ist diesem Vorbringen zunächst zu entgegnen, dass die zitierte Richtlinie nach ihrem Art. 2 Abs. 1 für Dienstleistungen, die von einem in einem Mitgliedstaat niedergelassenen Dienstleistungserbringer angeboten werden, gilt. Nach der ständigen Rechtsprechung des EuGH ist bei der Auslegung der Bestimmungen einer Richtlinie dem Grundsatz der Einheit der Unionsrechtsordnung Rechnung zu tragen, der verlangt, dass das abgeleitete Unionsrecht gemäß den allgemeinen Grundsätzen des Unionsrechts ausgelegt wird, weshalb unter einer Dienstleistung im Sinn der Richtlinie eine von Art. 57 AEUV umfasste Dienstleistung zu verstehen ist (vgl. iZm. der Konzessionsrichtlinie VwGH 20.7.2021, Ro 2019/04/0231, Pkt. 4.3.3., mwN). Beim bloßen Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes handelt es sich um keine der in Art. 57 AEUV angeführten (gewerblichen, kaufmännischen, handwerklichen oder freiberuflichen) Tätigkeiten. Abgesehen davon, dass der in der Revision zitierte Art. 14 Z 6 der Dienstleistungsrichtlinie „Berufsverbände und -vereinigungen oder andere Berufsorganisationen, die als zuständige Behörde fungieren“, vom Verbot der Beteiligung konkurrierender Marktteilnehmer an der Erteilung von Genehmigungen ausnimmt, ist die Bestimmung im Revisionsfall (welcher allenfalls unter die Kapitalverkehrsfreiheit fielen) mangels Bezugs zur Dienstleistungsfreiheit nicht anzuwenden. Gleiches gilt im Übrigen für die in der Revision erwähnte Niederlassungsfreiheit. Wie der Verwaltungsgerichtshof schon in seinem Beschluss vom 17. März 2022, Ra 2019/11/0120, ausgeführt hat, ist diesem Vorbringen zunächst zu entgegnen, dass die zitierte Richtlinie nach ihrem Artikel 2, Absatz eins, für Dienstleistungen, die von einem in einem Mitgliedstaat niedergelassenen Dienstleistungserbringer angeboten werden, gilt. Nach der ständigen Rechtsprechung des EuGH ist bei der Auslegung der Bestimmungen einer Richtlinie dem Grundsatz der Einheit der Unionsrechtsordnung Rechnung zu tragen, der verlangt, dass das abgeleitete Unionsrecht gemäß den allgemeinen Grundsätzen des Unionsrechts ausgelegt wird, weshalb unter einer Dienstleistung im Sinn der Richtlinie eine von Artikel 57, AEUV umfasste Dienstleistung zu verstehen ist (vergleiche , iZm. der Konzessionsrichtlinie VwGH 20.7.2021, Ro 2019/04/0231, Pkt. 4.3.3., mwN). Beim bloßen Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes handelt es sich um keine der in Artikel 57, AEUV angeführten (gewerblichen, kaufmännischen, handwerklichen oder freiberuflichen) Tätigkeiten. Abgesehen davon, dass der in der Revision zitierte Artikel 14, Ziffer 6, der Dienstleistungsrichtlinie „Berufsverbände und -vereinigungen oder andere Berufsorganisationen, die als zuständige Behörde fungieren“, vom Verbot der Beteiligung konkurrierender Marktteilnehmer an der Erteilung von Genehmigungen ausnimmt, ist die Bestimmung im Revisionsfall (welcher allenfalls unter die Kapitalverkehrsfreiheit fielen) mangels Bezugs zur Dienstleistungsfreiheit nicht anzuwenden. Gleiches gilt im Übrigen für die in der Revision erwähnte Niederlassungsfreiheit.

11 Weiters wird vorgebracht, es fehle hg. Rechtsprechung zur Frage, ob der Ausschluss juristischer Personen vom Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke „selbst dann, wenn diese weiter zu bewirtschaften beabsichtigen“, im Hinblick auf die Vorgaben des Unionsrechts (insbesondere vor dem Hintergrund des Urteils des EuGH vom 23. September 2003, Ospelt, C-452/01) eine unverhältnismäßige Beschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit darstelle.

1 2 Mit diesem Vorbringen wird schon deshalb keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufgezeigt, weil die Zulässigkeitsbegründung nicht darlegt, dass ein grenzüberschreitender Kapitalverkehr im Sinne des Art. 63 AEUV vorläge (vgl. etwa VwGH 30.3.2022, Ra 2021/11/0015, 0016, mwN). Abgesehen davon, dass das NÖ GVG 2007 auch keinen allgemeinen Ausschluss juristischer Personen vom Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke normiert, ist die Revisionswerberin auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs vom 14. Dezember 2007, VfSlg. 18.326, hinzuweisen, in dem zu den inhaltsgleichen Bestimmungen des NÖ GVG 1989 ausgeführt wurde, es sei Mit diesem Vorbringen wird schon deshalb keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufgezeigt, weil die Zulässigkeitsbegründung nicht darlegt, dass ein grenzüberschreitender Kapitalverkehr im Sinne des Artikel 63, AEUV vorläge (vergleiche , etwa VwGH 30.3.2022, Ra 2021/11/0015, 0016, mwN). Abgesehen davon, dass das NÖ GVG 2007 auch keinen allgemeinen Ausschluss juristischer Personen vom Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke normiert, ist die Revisionswerberin auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs vom 14. Dezember 2007, VfSlg. 18.326, hinzuweisen, in dem zu den inhaltsgleichen Bestimmungen des NÖ GVG 1989 ausgeführt wurde, es sei „... die Genehmigung zum Erwerb grundsätzlich zu erteilen, es sei denn, einem als Interessent auftretenden Landwirt

ist im Hinblick auf die - legitimen - Ziele des NÖ GVG 1989 (Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes) der Vorrang einzuräumen. Dies stellt im Lichte der Judikatur des EuGH eine zur Zielerreichung geeignete Maßnahme dar, die in ihrer konkreten Ausgestaltung nicht über das Notwendige hinausgeht und daher verhältnismäßig ist (vgl. EuGH, Ospelt, Rz 34, 38, 39, 45 ff.; ...).“... die Genehmigung zum Erwerb grundsätzlich zu erteilen, es sei denn, einem als Interessent auftretenden Landwirt ist im Hinblick auf die - legitimen - Ziele des NÖ GVG 1989 (Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes) der Vorrang einzuräumen. Dies stellt im Lichte der Judikatur des EuGH eine zur Zielerreichung geeignete Maßnahme dar, die in ihrer konkreten Ausgestaltung nicht über das Notwendige hinausgeht und daher verhältnismäßig ist vergleiche , EuGH, Ospelt, Rz 34, 38, 39, 45 ff.; ...).“

1 3 Soweit die Revisionswerberin weiters vorbringt, das Verwaltungsgericht sei von der hg. Rechtsprechung zur Beurteilung der Interessenteneigenschaft des Zweitmitbeteiligten abgewichen, weil die (vollständige) Anmeldung des Interessenten nicht innerhalb der Anmeldefrist erfolgt sei, ist ihr entgegenzuhalten, dass - wie das Verwaltungsgericht festgestellt hat - der Zweitmitbeteiligte bereits in seiner Interessentenerklärung vom 27. August 2015 und somit innerhalb der dreiwöchigen Anmeldefrist erklärte, neben dem ortsüblichen Verkehrswert auch die sonstigen ortsüblichen und für die Verkäuferin lebensnotwendigen Vertragsbedingungen zu gewährleisten und dazu den Nachweis einer verbindlichen Finanzierungszusage eines inländischen Kreditinstitutes über € 250.000,- vorlegte. Das Verwaltungsgericht hielt überdies fest, aus der Erklärung, die sonstigen ortsüblichen und für die Verkäuferin lebensnotwendigen Vertragsbedingungen zu gewährleisten, ergebe sich, dass sich der Zweitmitbeteiligte auch zur Erfüllung der Besserungsklausel verpflichtet habe (vgl. S. 33 f. des angefochtenen Erkenntnisses), für die angesichts des Kaufpreises von € 160.000,- ein großer Spielraum zur Verfügung gestanden sei. Das Verwaltungsgericht hat sich in seiner Begründung tragend auf diese Zusage gestützt und die in der mündlichen Verhandlung vorgelegte präzisierende Zusage lediglich subsidiär herangezogen (arg.: „Im Übrigen ergibt sich aus der aktualisierten Finanzierungszusage ... vom 18.02.2020 ...“). Das behauptete Abweichen von der hg. Rechtsprechung ist insofern nicht zu erkennen. Soweit die Revisionswerberin weiters vorbringt, das Verwaltungsgericht sei von der hg. Rechtsprechung zur Beurteilung der Interessenteneigenschaft des Zweitmitbeteiligten abgewichen, weil die (vollständige) Anmeldung des Interessenten nicht innerhalb der Anmeldefrist erfolgt sei, ist ihr entgegenzuhalten, dass - wie das Verwaltungsgericht festgestellt hat - der Zweitmitbeteiligte bereits in seiner Interessentenerklärung vom 27. August 2015 und somit innerhalb der dreiwöchigen Anmeldefrist erklärte, neben dem ortsüblichen Verkehrswert auch die sonstigen ortsüblichen und für die Verkäuferin lebensnotwendigen Vertragsbedingungen zu gewährleisten und dazu den Nachweis einer verbindlichen Finanzierungszusage eines inländischen Kreditinstitutes über € 250.000,- vorlegte. Das Verwaltungsgericht hielt überdies fest, aus der Erklärung, die sonstigen ortsüblichen und für die Verkäuferin lebensnotwendigen Vertragsbedingungen zu gewährleisten, ergebe sich, dass sich der Zweitmitbeteiligte auch zur Erfüllung der Besserungsklausel verpflichtet habe vergleiche , Sitzung 33, f. des angefochtenen Erkenntnisses), für die angesichts des Kaufpreises von € 160.000,- ein großer Spielraum zur Verfügung gestanden sei. Das Verwaltungsgericht hat sich in seiner Begründung tragend auf diese Zusage gestützt und die in der mündlichen Verhandlung vorgelegte präzisierende Zusage lediglich subsidiär herangezogen (arg.: „Im Übrigen ergibt sich aus der aktualisierten Finanzierungszusage ... vom 18.02.2020 ...“). Das behauptete Abweichen von der hg. Rechtsprechung ist insofern nicht zu erkennen.

1 4 Mit dem abschließenden Vorbringen, das angefochtene Erkenntnis leide an einem Begründungsmangel, da die vorgelegten Einkommensteuerbescheide des Zweitmitbeteiligten für die Jahre 2016 und 2017 ergäben, dass dieser keine Einkünfte aus der Land- und Forstwirtschaft aufweise und deshalb kein Landwirt sei, ist die Revision auf die ständige hg. Rechtsprechung zu verweisen, nach der das Verwaltungsgericht seiner Entscheidung grundsätzlich die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt seiner Entscheidung zugrunde zu legen hat (vgl. etwa VwGH 22.2.2018, Ro 2016/11/0025, Rn. 43, mwN). Von dieser Judikatur ist das Verwaltungsgericht nicht abgewichen, da es sich zur Beurteilung der Voraussetzungen des § 3 Z 2 NÖ GVG 2007 auf die vom Zweitmitbeteiligten in der mündlichen Verhandlung vorgelegten und von der Revisionswerberin nicht bestrittenen aktuellen Unterlagen (Beschwerdevorentscheidung des Finanzamts betreffend den Einheitswert des landwirtschaftlichen Betriebes, Mehrfachantrag-Flächen 2019 samt Feldstück- und Tierliste, Informationen und Bescheid der AMA, alle vom 10. Jänner 2020, über Auszahlungen für das Jahr 2019, Vorschreibung der bäuerlichen Sozialversicherung vom 3. Jänner 2020, Rechnungen über den Verkauf von Schweinen und Knoblauch im Jahr 2019) und auf die Berechnungen

des von der belangten Behörde beigezogenen agrartechnischen Amtssachverständigen stützte. Da die Berechnung des land- und forstwirtschaftlichen Einkommens nach der hg. Judikatur auch nicht zwingend anhand von Einkommensteuerbescheiden zu erfolgen hat, ist angesichts der Beweiswürdigung des Verwaltungsgerichts nicht ersichtlich, dass die Beurteilung der Landwirteeigenschaft des Zweitmitbeteiligten in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden unververtretbaren Weise vorgenommen worden wäre (vgl. etwa VwGH 21.3.2022, Ra 2019/11/0143, mwN). Mit dem abschließenden Vorbringen, das angefochtene Erkenntnis leide an einem Begründungsmangel, da die vorgelegten Einkommensteuerbescheide des Zweitmitbeteiligten für die Jahre 2016 und 2017 ergäben, dass dieser keine Einkünfte aus der Land- und Forstwirtschaft aufweise und deshalb kein Landwirt sei, ist die Revision auf die ständige hg. Rechtsprechung zu verweisen, nach der das Verwaltungsgericht seiner Entscheidung grundsätzlich die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt seiner Entscheidung zugrunde zu legen hat (vergleiche, etwa VwGH 22.2.2018, Ro 2016/11/0025, Rn. 43, mwN). Von dieser Judikatur ist das Verwaltungsgericht nicht abgewichen, da es sich zur Beurteilung der Voraussetzungen des Paragraph 3, Ziffer 2, NÖ GVG 2007 auf die vom Zweitmitbeteiligten in der mündlichen Verhandlung vorgelegten und von der Revisionswerberin nicht bestrittenen aktuellen Unterlagen (Beschwerdevorentscheidung des Finanzamts betreffend den Einheitswert des landwirtschaftlichen Betriebes, Mehrfachantrag-Flächen 2019 samt Feldstück- und Tierliste, Informationen und Bescheid der AMA, alle vom 10. Jänner 2020, über Auszahlungen für das Jahr 2019, Vorschreibung der bäuerlichen Sozialversicherung vom 3. Jänner 2020, Rechnungen über den Verkauf von Schweinen und Knoblauch im Jahr 2019) und auf die Berechnungen des von der belangten Behörde beigezogenen agrartechnischen Amtssachverständigen stützte. Da die Berechnung des land- und forstwirtschaftlichen Einkommens nach der hg. Judikatur auch nicht zwingend anhand von Einkommensteuerbescheiden zu erfolgen hat, ist angesichts der Beweiswürdigung des Verwaltungsgerichts nicht ersichtlich, dass die Beurteilung der Landwirteeigenschaft des Zweitmitbeteiligten in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden unververtretbaren Weise vorgenommen worden wäre (vergleiche, etwa VwGH 21.3.2022, Ra 2019/11/0143, mwN).

1 5 In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG zurückzuweisen. In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, und 3 VwGG zurückzuweisen.

1 6 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff. VwGG iVm. der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff. VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

Wien, am 9. November 2022

Gerichtsentscheidung

EuGH 62001CJ0452 Ospelt VORAB

Schlagworte

Gemeinschaftsrecht Richtlinie EURallg4

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2022:RA2020110200.L00

Im RIS seit

12.12.2022

Zuletzt aktualisiert am

19.12.2022

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at